/ एस०टी०एफ०,मु० / रेरा / 2024–25 / राज्य कर,

पत्र संख्या– **६३६** प्रेषक,

आयुक्त,

राज्य कर, उत्तर प्रदेश।

सेवा में,

सचिव,

भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (Real Estate Regulatory Authority), लखनऊ ।

लखनऊः दिनांकः: ८। सितम्बर, 2024

विषय : भू—सम्पदा परियोजनाओं के प्रमोटर्स (विकासकर्ताओं) द्वारा आवंटियों से जमा करायी जाने वाली जीएसटी के दरों की पुष्टि के संबंध में।

महोदय,

कृपया अपने कार्यालय के उपरोक्त विषयक पत्र संख्या—10545 दिनांक 27.07.2024 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें जिसके द्वारा भू—सम्पदा क्षेत्र में जीoएसoटीo के दरों के संबंध में स्थिति स्पष्ट करने हेतु अनुरोध किया गया है।

उपरोक्त पत्र में उल्लिखित 2 बिन्दुओं पर विधिक स्थिति से अवगत कराने हेतु निवेदन किया गया है जिसके सम्बंध में उत्तर निम्नवत् है:--

बिन्दु संख्या—1 के सम्बंध में अवगत कराना है कि नोटिफिकेशन नम्बर 11/2017 केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 28.06.2017 तथा नोटिफिकेशन नम्बर—3/2019 केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 29.03.2019 के प्रावधानों के अनुसार अंकित करते हुए तालिका पत्र के साथ संलग्न कर प्रेषित की जा रही है। जी0एस0टी0 की दरे समय—समय पर जी0एस0टी0 काउंसिल के द्वारा परिवर्तित की जाती है अतः जी0एस0टी0 कांउसिल के द्वारा रियल एस्टेट में जी0एस0टी0 की दरों में परिवर्तन भविष्य में किया जा सकता है।

बिन्दु संख्या—2 के सम्बंध में अवगत कराना है कि दिनांक 01.04.2019 के पूर्व से चल रही परियोजनाओं के सापेक्ष प्रमोटर तथा विकासकर्ता के द्वारा जी०एस०टी० अधिनियम के अन्तर्गत अधिकृत कर निर्धारण अधिकारी के समक्ष मैनुअली प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करते हुए नोटिफिकेशन नम्बर 11/2017 केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 28.06.2017 के अनुसार लागू दरों का विकल्प चुना जा सकता है। यदि उसके द्वारा कोई प्रार्थना पत्र दाखिल नही किया जाता है तो (नोटिफिकेशन नम्बर—3/2019 केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 29.03.2019 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार) दिनांक 01.04.2019 से प्रभावी नयी दरों के अनुसार कर जमा किया जाना अपेक्षित है। यदि एक बार किसी प्रमोटर ने किसी प्रोजेक्ट के सापेक्ष्य पुरानी दरो के अनुसार कर जमा करने का विकल्प चुन लिया है तो उसके द्वारा नई करों के दर का विकल्प नही चुना जा सकता है।

कृपया उपरोक्तानुसार आख्या सूचनार्थ प्रेषित की जा रही है। संलग्नकः उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

(डा0 नितिन बंसल)

आयुक्त, राज्य कर, उत्तर प्रदेश।

जीएसटी के तहत रियल एस्टेट कराधान

क्र0 सं0	परियोजना/भवन/ निर्माण का प्रकार	जीएसटी दर 01.04.2019 से पहले	जीएसटी दर 1.04.2019 से	टिप्पणी
1.	निर्मित फ्लैट/प्रोजेक्ट की बिक्री , जमीन/प्लॉट की बिक्री *पूर्णता प्रमाण पत्र या प्रथम अधिभोग प्रमाण पत्र निर्दिष्ट स्थानीय प्राधिकरण द्वारा प्रदान किया जाना चाहिए	निल 8%	निल 1%	फ्लैट का पूर्ण भुगतान निर्माण के पूर्व प्राप्त होना चाहिए। दिनांक 01-04-2019 से
2.	एफॉर्डेबल अपार्टमेंट/अपार्टमेंट की बिक्री	8% निम्नलिखित योजनाओं के लिए (जैसे- जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन या राजीव आवास योजना, ईडब्ल्यूएस/एल आईजी/एमआई जी, ईडब्ल्यूएस, पीएमएवाई या किसी राज्य सरकार की आवास योजना, आवास योजना, आवास योजना, आवास योजना, आवास योजना, आवास योजना, आवासीय परिसर मुख्य रूप से स्वयं के उपयोग के लिए या अपने कर्मचारियों के लिये)	 केवल वे परियोजनाएँ जो 01.04.2019 को या उसके बाद शुरू होंगी। वे परियोजनाएँ जो शुरू हो चुकी हैं लेकिन कोई बुकिंग नहीं मिली है यदि परियोजना निर्माणाधीन है तो बिल्डर को प्रत्येक परियोजना के लिए पुरानी दर पर जीएसटी का भुगतान करने का विकल्प प्रस्तुत करना होगा। एक बार किसी परियोजना के लिए विकल्प देने के बाद उसे बदला नहीं जा सकता। यदि कोई विकल्प नहीं दिया जाता है तो नई दरों को माना जाएगा। 	एफॉर्डेबल आवासीय अपार्टमेंट को निम्न प्रकार परिभाषित किया गया है- महानगरीय शहरों (जैसे बेंगलुरु, चेन्नई, दिल्ली, नोएडा, ग्रेटर नोएडा, गाजियाबाद, गुड़गांव, फरीदाबाद, हैदराबाद, कोलकाता और मुंबई) में कारपेट एरिया 60 वर्ग मीटर और अन्य शहरों में 90 वर्ग मीटर और ली जाने वाली कुल राशि 45 लाख रुपये से अधिक नहीं है। • यदि बिल्डर द्वारा आईटीसी का लाभ उठाया जाता है तो इसका लाभ खरीदार को दिया जाना चाहिए।
3.	अन्य आवासीय परियोजनाएँ (एफॉर्डेबल आवास परियोजनाओं के रूप में वर्गीकृत नहीं)	12%	5%	

	वाणिज्यिक अपार्टमेंट - दुकानें, गोदाम, कार्यालय, आदि जो आवासीय रियल एस्टेट परियोजना (RREP) में है	18%	5%	*RREP- आवासीय रियल एस्टेट परियोजना जहां आरईपी में वाणिज्यिक अपार्टमेंट का कार्पेट एरिया परियोजना में सभी अपार्टमेंट के कुल कार्पेट एरिया का 15% से अधिक नहीं है
5.	रियल एस्टेट परियोजना (REP) में वाणिज्यिक अपार्टमेंट - दुकानें, गोदाम, कार्यालय आदि	18%	12%	
6.	विकास अधिकारों का हस्तांतरण(TDR)/FSI/निर्मित आवासीय अपार्टमेंट के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि का दीर्घकालिक पट्टा(लीज)	करमुक्त	करमुक्त	
7.	विकास अधिकारों का हस्तांतरण(TDR)/एफएसआई(FSI)/वाणि जियक परियोजनाओं के निर्माण के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि का दीर्घकालिक पट्टा(लीज)	18%	18%	कर का भुगतान प्रमोटर द्वारा किया जाना है
8.	वर्क्सकॉन्ट्रैक्टर के द्वारा एफार्डेबल आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण के लिए प्रमोटर को कार्य अनुबंध के अन्तर्गत किया जा रहा है।	12%	12%	
9.	वर्क्सकॉन्ट्रैक्टर के द्वारा किसी प्रमोटर को अन्य आवासीय अपार्टमेंट या वाणिज्यिक अपार्टमेंट के निर्माण के लिए कार्य अनुबंध अन्तर्गत किया जा रहा है।	18%	18%	

• (a

REAL ESTATE TAXATION UNDER GST

SL NO	TYPE OF PROJECT/BUILDING/ CONSTRUCTION	GST RATE BEFORE 01.04.2019	GST RATE FROM 1.04.2019	REMARKS
1.	Sale of a constructed	No GST	No GST	 The payment must have been received after
	building/complex ready to move in flat or any land *Completion certificate or First	and the second s		have been received after construction is complete.
	occupancy certificate must be provided by specified local authority	n an an an an an 190 m 191	्रिक स्टिन्द्र - दिव	
2.	Sale of *affordable	8%	1%	*Affordable residentia
	Apartments/ Apartments	For mentioned schemes	-Only those projects which	apartment- carpet area 60 sqm in metropolitan citie
		under following	start on or after	(viz Bengaluru, Chenna
		Schemes -	01.04.2019. -Projects which	Delhi, Noida, Greater Noida Ghaziabad, Gurgaor
		1. Jawaharlal	have started but no	Faridabad, Hyderabad
		Nehru National Urban	booking was	Kolkata and Mumbai) and 9 sqm in other towns an
		Renewal Mission or Rajiv Awas Yojana	receivedIf project is	cities and gross amoun
		2. In-situ	under construction	charged is not more than R
		redevelopment of		45 Lakhs. • If ITC is availed b
		existing slums under the Housing for All	submitted option to pay GST on old	builder benefit must b
		(Urban)	rate for each of the	passed on to buyer.
		Mission/Pradhan	project.	
		Mantri Awas Yojana	 Once option is exercised 	
		(Urban) 3. Beneficiary led	for a project it	
		individual house	cannot be	
	에는 이번 것이 가지 못했다. 아이지 않는 것이 같은 것이 있는 것이 가지 못했다. 아이지 않는 것이 있는 것이 같이 있다.	construction/enhance	changed.	
	이 있는 것 같은 것 같은 것이다.	ment" under the Housing for All	 In case no option is exercised 	
	물 이 가는 것 말 생각한 것 같아요.	(Urban)	new rates will be	
		Mission/Pradhan	deemed to be	10 and 20 million 10 million
		Mantri Awas Yojana 4. Economically	opted.	a a hataba garta 🦾
		Weaker Section (EWS)		
n tuje Billion	18월 28일 - 1993년 18일 전 19일 - 19일 - 19일 19월 19일 - 1934년 18일 전 19일 - 19일 19월 19일 - 19	houses" constructed	no comba	steatta tanta tang ang ang ang ang ang ang ang ang ang
	and the second states of the s	under the Affordable Housing	tant lubrofiers	CLORENCE LES
		5. Credit Linked		가 다 다 가 다 다 가 다 다 다 다 다. 아파 아파 아
23	$1 + 1 + 10^{15} M^{23} + 10^{15} M^{23}$	Subsidy Scheme for EWS/LIG/MIG		
		6. Low-cost		
		houses up to a carpet	aneda é les la care often e Mala	
1		area of 60 square meters per house		
		under scheme framed	den d	
		by Ministry of	and the second second	

		P. G. 7 C. C. S. H. H. G. S. S. H. H. G. S. S. H. H. G. S. S. H. H. G. C. S. S. H. H. G. C. S. S. H. H. G. C. S. S. H. H. G. S. S. S. H. H. G. S. S. S. S. S. S. S. S. S. S. S. S. S. S	ousing and Urban overty Alleviation, overnment of India . Low- ost houses up to a aarpet area of 60 quare meters per house under the housing for All Urban) Mission/PMAY or any housing scheme of a State Government; 8. Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status 9. A residential complex		An
t po in the second seco		G 7 6 7 6 7 6 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	overnment of India . Low- ost houses up to a carpet area of 60 quare meters per house under the Housing for All Urban) Mission/PMAY or any housing scheme of a State Government; 8. Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status 9. A residential	an ta sarih Salah ta Arabi Sanja Salah Malakari	n beth anna i ge anticus Type anticus
t po estimation (press 20) press 20) press 20) press 20 press 20 p		7 C C C S H H C C S H H C C S H H C C S S H H C C S S H H C C S S H H C C S S H H C C S S H H C C S S H H C C S S H H C C S S H H C C S S H H C C S S H H C C S S H H C C S S H H C C S S H H C C S S H H C S S H H C S S H H C S S S H H C S S S H H C S S S H S S S S S S S S S S S S S	. Low- ost houses up to a carpet area of 60 quare meters per house under the Housing for All Urban) Mission/PMAY or any housing scheme of a State Government; 8. Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status 9. A residential	an ta sarih Salah ta Arabi Sanja Salah Malakari	at bestaanse gewindense Tige onde sta
n (* 1997) 1999 - Andrew 1999 - Andrew 1997 - Andrew 1997 - Andrew 1997 - Andrew 1997 - Andrew 299 - Andrew 200 - Andrew 2		C C C C C C C C C C C C C C C C C C C	ost houses up to a arpet area of 60 quare meters per house under the housing for All Urban) Mission/PMAY or any housing scheme of a State Government; 8. Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status 9. A residential	en elle fanist	on both rough on inference type on the
6 - j 2 - 3 gitter (* - 60 gitter (* 7) gitter (* 7) g		C S Abras and A Destroyation of posts and constrained and b abras and a destroyation of a destroyation	arpet area of 60 quare meters per house under the housing for All Urban) Mission/PMAY or any housing scheme of a State Government; 8. Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status 9. A residential	en elle fanist	to the second for the
6 - j 2 - 3 gitter (* - 60 gitter (* 7) gitter (* 7) g		 Artino and Michael Artino and Michael Artino and Michael Artino and Michael Artino and Artino and	quare meters per nouse under the lousing for All Urban) Mission/PMAY or any housing scheme of a State Government; 8. Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status 9. A residential	en elle fanist	
0		 Arta a stall a stall Arta a stall a stall Arta a stall a stall Arta a stall a stal	nouse under the Housing for All Urban) Mission/PMAY or any housing scheme of a State Government; 8. Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status 9. A residential		
6 () (2 () () (2 () () (2 () () (2 () () (2 () (H H<	HousingforAllUrban)Mission/PMAY or anyhousing scheme of aState Government;8.Low-costhouses up to a carpetareaof60squaremetersper house inan affordable housingprojectwhichhasbeengiveninfrastructure status9.Aresidential		
Stracki Story Derio Strac Story Stor		 Marken article sector no article Marken article sector no article Marken article article Marken article article Marken article article Marken ar	Urban) Mission/PMAY or any housing scheme of a State Government; 8. Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status 9. A residential		
Stan (1) 90(0) - Auto 19710 - Auto 19710 - Auto 19710 - Auto 2011		 A to be allow with the set. B to be allow with the set. C to with the set. A to be allow with the set. A to be allow with the set. C to set. <li< td=""><td>Mission/PMAY or any housing scheme of a State Government; 8. Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status 9. A residential</td><td></td><td></td></li<>	Mission/PMAY or any housing scheme of a State Government; 8. Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status 9. A residential		
outroi Auto Berto estas Derto estas Sel troini Sel troini Sel troini Sel troini Sel troini Cel troini Cel troini		 An G. Martin, G. Martin, S. Martin, S. Martin, G. Mar	housing scheme of a State Government; 8. Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status 9. A residential		
ante presenta a la composita de la composita d		 The white Give end a state of the second state of the	State Government; 8. Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status 9. A residential		
jardo riku 19. hrv bru Jan rici 28. organi 29. organi 20. hrv		 A spin and their income to a fact spin of the spin of	 8. Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status 9. A residential 		
10 tra-ini bra Patria 29 atalaris 29 atalaris		And State (Constraint) and (Constraint)	houses up to a carpet area of 60 square meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status 9. A residential		
brit Jan Se 28 au a S 28 au a S	n iP	 State (1) (1) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2	area of 60 square meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status 9. A residential		
har or 23: an a - 24: an a -	n iP	H professible balance and A balance band balance and A barrent band (Aba Mara A barrent band (Aba Mara) A barrent band (Aba Mara) A barrent (Aba Mara)	meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status 9. A residential		
28) an a - Aige plass	n iP	e a quart a casa i sheke e a count bat contra Mante (kica Mino bat contra Castan bat e an Mino Casta (kita) bat e an Mino Casta (kita)	an affordable housing project which has been given infrastructure status 9. A residential		
i Vito fictoria	n iP	kal unterstättig (ku kiess ski unterstättig (ku kiess) ski unterstättig (ku ku ku kuss)	project which has been given infrastructure status 9. A residential		
	a Br		been given infrastructure status 9. A residential		
	a Br	the trans the analytic	infrastructure status 9. A residential		
nam naun Sin			9. A residential		
	1421111	en en el participa en el participa de la company	ALL SAME		그 방송한 다양 다양 것이 이 물질이 많이 잘 했다. 것이
					그 옷은 그렇는 것 같은 것을 다 가지지 않는 것
	1.1		predominantly meant		이 방송한 승규가 지지 않는 것을 받았는 것
		i Statistical statistical statistical statistical statistical statistical statistical statistical statistical stati	for self-use or the use		. 말한 것은 것 같은 말한 말한 것
			of their employees or		에 에는 이 집안 다. 동네 중 다운 것을 받았는 것
			other persons		이 편안 없이 가지 않아? 것 같아요.
			specified in paragraph		2014년 2014년 1월
			3 of the Schedule III	에 가지 않는 것이 가지 않는 것이다. 이 제품은 것이 가지 않는 것이 있는 것이 같이 있는 것이 같이 있는 것이 없다.	그는 것은 것이 많이 같이 같은 것을 생각하는 것이다. 같은 것은 것은 것이 같은 것을 통하는 것을 못했다.
		States and the	Part 10 18 - 18		그 말을 많은 것 같다. 환경을 받는 것
			dut -	1993년 - 1721 - 19 ⁸ 1 -	기일 승규는 것이 가지 않는 것을 잘 못했다. 날
-		and a state interviewer (not	12%	5%	
	3.	Other Residential projects (not			
4		categorised as affordable	i shana reali .		
		housing projects) Commercial Apartments –	18%	5%	*RREP- Residential Real
	4.	shops, godowns, offices, etc.			Estate Project where in REP
		constructed in *Residential Real			the carpet area of
		Estate Project (RREP)	집 관광 것 없는 동안 생		commercial apartments is
		Estate Project (Intel)	product house		not more than 15% of total
					carpet area of all apartments
			The Magazine Station of the	선생님, 영상 전상 문	in project
	5.	Commercial Apartments –	18%	12%	
	5.	shops, godowns, offices, etc.in	CONTRACTOR OF TO		
		Real Estate Project (REP)	A STRATIGUE SALA		
	6.	Transfer of Development	Exempt	Exempt	
		Rights/FSI/Long term lease of	Se Saturdat		제품 중 아이지 않을 것 없는 것.
491.5		land used for constructed			심감 파로운영 관람이 감정했다.
		residential apartments			
	7.	Transfer of Development	18%	18%	Tax is to be paid by
	2 ^{- 1} ,	Rights/FSI/Long term lease of land used for construction of			Promoter

-	2	commercial projects			
	9	Where a contractor provides Works Contract Service to a promoter for building of	12%	12%	WC(Ascard)
		affordable residential apartment			
	10	Where a contractor provides Works Contract Service to a	18%	18%	a contract a contract of the second
		promoter for building of other than affordable residential apartment or commercial			
3 k c		apartments			A Sala Andrea Sala

Alternational descentation de la filia de la constante de la filia de la constante de la constant

n shinan an Ghiri baransi na atao 199 Nga tao inga ang